

Loi sur le courtage immobilier



Jean-Charles Latour

3^e édition (version temporaire)

2019



CHAPITRE

02

Champ d'application de la loi sur le courtage immobilier

COMPÉTENCE

EG52 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier

ÉLÉMENT DE COMPÉTENCE

E10 Appliquer la Loi sur le courtage immobilier et ses règlements.

OBJECTIFS DU CHAPITRE

Le présent chapitre a pour but principal de délimiter le champ d'application de la Loi sur le courtage immobilier et des règlements qui en découlent. En effet, il est important de connaître les personnes qui sont assujetties à la Loi et celles qui en sont exemptées.

L'article 1 énumère les opérations de courtage qui sont régies par la Loi alors que les articles 2 et 3 prévoient des exceptions applicables à certaines personnes qui se livrent à des opérations de courtage soit de façon accessoire à leur activité principale ou dans le cadre de l'exercice de certaines activités qui y sont précisées.



CHAPITRE 2 : Champ d'application de la Loi sur le courtage immobilier

Mise en situation

Jean doit s'expatrier et aller vivre en France pendant plusieurs mois afin d'exercer sa profession. Il désire vendre son immeuble résidentiel. Roger, son meilleur ami, a beaucoup d'expérience dans le domaine immobilier, car il a souvent acheté et revendu des immeubles. Jean s'adresse à ce dernier et lui demande de s'occuper de la vente de la maison et en retour de ses services, il lui versera un montant forfaitaire de 10 000 \$. Roger peut-il accepter de le faire?

Qu'en est-il si Roger accepte de le faire sans que Jean lui verse une rémunération?

Autre situation possible. Albert, le meilleur ami de Jean, est avocat. Ce dernier veut lui confier la vente de sa maison moyennant une rémunération. Albert est-il autorisé légalement à accepter un tel mandat?

Par ailleurs, Christiane est enseignante à temps plein dans un Cégep. Pour ajouter à ses revenus, elle décide de travailler pour un promoteur immobilier non détenteur d'un permis de l'OACIQ pour vendre des maisons d'un projet domiciliaire et ce, moyennant une rémunération très alléchante. Pourrait-elle le faire sans détenir un permis émis par l'OACIQ?

Toutes ces questions trouvent leurs réponses dans les règles qui régissent l'application de la Loi sur le courtage immobilier.



Champ d'application

L'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier définit en quoi consiste un contrat de courtage. Il est ainsi libellé :

1. Pour l'application de la présente loi, est un contrat de courtage immobilier:

1° le contrat par lequel une partie, le client, en vue de conclure une entente visant la vente ou la location d'un immeuble, charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour agir auprès des personnes qui pourraient s'y intéresser et, éventuellement, faire s'accorder les volontés du client et celles d'un acheteur, d'un promettant-acheteur ou d'un promettant-locataire;

2° le contrat par lequel une partie, le client, en vue de conclure une entente visant l'achat ou la location d'un immeuble, charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour agir auprès des personnes qui offrent un immeuble en vente ou en location et, éventuellement, faire s'accorder les volontés du client et celles d'un vendeur, d'un promettant-vendeur ou d'un promettant-locateur.

N'est pas un contrat de courtage immobilier visé par la présente loi celui par lequel l'intermédiaire s'oblige sans rétribution.

Cet article fait référence à plusieurs notions dont plusieurs exigent des explications.

A) Définition d'un contrat de courtage immobilier

Les parties à un contrat de courtage immobilier sont :

1) Le client

Lorsque la Loi fait référence au client, celle-ci ne vise que toute personne physique ou morale (société par actions) ainsi qu'une société de personnes qui veut vendre, acheter ou louer un immeuble

2) L'intermédiaire

La personne physique ou morale (société par actions) ainsi qu'une société de personnes chargée par le client d'agir comme intermédiaire auprès d'un acheteur, d'un vendeur ou d'un locataire en vue de faire s'accorder les volontés du client avec ces derniers qui seraient alors considérés comme ses des acheteurs, de promettant-acheteurs ou de promettant-locataires dans le contexte d'un, de vendeur, de promettant-vendeurs ou d'un promettant-locateurs.



Implicite, il est fait référence au contrat de courtage avec un vendeur et à celui avec un acheteur.

3) La cause du contrat de courtage

Une des conditions essentielles à la formation d'un contrat est la cause, le but poursuivi par les parties. Dans un contrat de courtage, l'objectif ultime consiste à favoriser un accord de volontés entre les parties de façon à ce que l'immeuble soit vendu ou acheté selon le cas.

B) Rémunération

Dans le contexte des opérations précédentes, si l'intermédiaire ne reçoit aucune rétribution que ce soit sous forme de commissions, de montant forfaitaire ou autre, le contrat de courtage immobilier ne sera pas considéré comme un contrat de courtage au sens de la Loi sur le courtage immobilier et par voie de conséquence cette Loi ne s'appliquera pas.

C) Élargissement de la notion «d'immeuble»

D'autre part, l'article 1.1 de la Loi sur le courtage immobilier élargit la notion d'«immeuble» au sens de l'article 1 étudié précédemment de sorte qu'il s'applique à d'autres opérations juridiques :

1.1 Pour l'application de l'article 1:

1° est assimilé à un immeuble:

a) la promesse de vente d'un immeuble;

b) une entreprise, lorsque ses biens, selon leur valeur marchande, sont principalement des biens immeubles;

c) une maison mobile placée sur un châssis;

2° l'échange est assimilé à la vente.

Par conséquent, si un contrat de courtage est conclu pour vendre une promesse de vente d'un immeuble, ce sera considéré comme un immeuble au sens de l'article 1 et la Loi va s'appliquer.

Même principe pour la vente d'une entreprise dont ses actifs sont principalement des biens immeubles. Le mot «principalement» signifie que si plus de 50 % des actifs de l'entreprise ont constitué de biens immobiliers, celle-ci sera considérée comme un immeuble au sens de l'article 1 et la Loi va s'appliquer.

Le même principe s'appliquera à une maison mobile sur châssis c'est-à-dire celle qui est fixe (sans roues) et qui ne peut pas être déplacée sans y réinstaller les roues.



Enfin, l'article 1 fait référence à la vente. En vertu de l'article 1.1 2o, l'échange est considéré comme une vente et la Loi sur le courtage immobilier va s'appliquer. Le Code civil définit le contrat d'échange à l'article 1795 : «L'échange est le contrat par lequel les parties se transfèrent respectivement la propriété d'un bien, autre qu'une somme d'argent.»

D) Qui peut agir comme intermédiaire ?

Dans le cadre de l'application de la Loi sur le courtage immobilier, le contrat de courtage a été défini aux articles 1 et 1.1 de celle-ci. On y réfère à l'intermédiaire dont la fonction est de favoriser le rapprochement entre les parties au contrat de courtage immobilier.

La question qui se pose : qui peut agir à titre d'intermédiaire dans le cadre d'un contrat de courtage immobilier ? Les articles 2 et 2.1 de la Loi y répondent.

2. Nul, hormis les personnes visées à l'article 3, ne peut être l'intermédiaire partie à un contrat de courtage immobilier visant la vente ou l'achat d'un immeuble sans être titulaire soit d'un permis de courtier ou d'agence délivré conformément à la présente loi soit d'une autorisation spéciale de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, institué en vertu de l'article 31.

En conséquence, l'intermédiaire partie à un contrat de courtage immobilier visant la location de tout immeuble n'est pas tenu d'être titulaire d'un permis de courtier ou d'agence. Un tel permis peut néanmoins lui être octroyé s'il en fait la demande, comme s'il était nécessaire.

Sous réserve de la section IV du chapitre II, quiconque contrevient aux dispositions du premier alinéa ne peut réclamer ni recevoir de rétribution pour l'exécution de ses obligations d'intermédiaire.

Sous réserve des exceptions prévues à l'article 3, aucune personne physique ou morale ne peut agir comme intermédiaire à titre de partie à un contrat de courtage visant la vente ou l'achat d'un immeuble sans être titulaire d'un permis émis par l'OACIQ. Dans le cas contraire, il pratiquerait illégalement le courtage immobilier ce qui constitue une infraction pénale.

Par ailleurs, lorsque le contrat de courtage immobilier vise la location d'un immeuble qu'il soit résidentiel ou commercial, l'intermédiaire n'est pas obligé de détenir un permis de courtier ou d'agence quoiqu'il pourrait en faire la demande.

Le 3^e alinéa précise que si une personne ou société de personnes ne respecte pas son obligation de détenir un permis dans le cas d'une vente ou d'achat alors qu'elle agit comme intermédiaire, elle ne pourra recevoir de rétribution pour ses services. Seule exception : si cette personne agit par l'entremise d'une société par actions qui détient un permis



NOTE

Voir dispositions transitoires particulières, L.Q. 2018, c. 23, a. 486. (cf. annexe)

2.1. *Nul ne peut, sans être titulaire du permis prévu par la présente loi, utiliser, de quelque façon que ce soit, le titre de «courtier immobilier» ou d'«agence immobilière» ou tout autre titre pouvant laisser croire qu'il est titulaire d'un tel permis.*

NOTE

Voir dispositions transitoires particulières, L.Q. 2018, c. 23, a. 486. (cf. Annexe)

Il va sans dire qu'il est interdit à qui que ce soit de laisser croire à une tierce partie qu'il ou elle détient un permis de courtier immobilier ou d'agence immobilière alors qu'il n'en est rien.

E) Définition d'une opération de de courtage

3.1. *Une opération de courtage s'entend des faits et gestes posés dans l'exécution des obligations qui incombent au titulaire d'un permis délivré en vertu de la présente loi ou d'une autorisation spéciale de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec partie à un contrat de courtage immobilier en tant qu'intermédiaire, même lorsqu'il s'agit d'un contrat de courtage immobilier pour lequel l'intermédiaire n'est pas tenu d'être titulaire d'un tel permis ou d'une telle autorisation.*

Une opération de courtage comprend également les faits et gestes posés par un tel titulaire dans l'intention de conclure, en tant qu'intermédiaire, un contrat de courtage immobilier.

Une opération de courtage consiste essentiellement en une démarche faite par une personne agissant comme un intermédiaire dont l'objectif consiste à mettre en relation deux autres personnes dans le cadre d'une opération juridique. Ainsi, un courtier immobilier qui fait du démarchage pour trouver un acheteur à un vendeur d'un immeuble effectue une opération de courtage. Dans ce contexte, la présentation d'une promesse d'achat à un vendeur doit être également considérée comme une opération de courtage.

L'OACIQ dans son document intitulé «Modifications à la Loi sur le courtage immobilier» précise qu'une opération de courtage inclut les activités suivantes : remplir l'entente écrite, recueillir les besoins du client, vérifier des informations, divulguer des renseignements pertinents aux parties et aux titulaires de permis, effectuer la mise en marché, assurer un rôle-conseil auprès du client, faire de la sollicitation et de la publicité, évaluer la valeur marchande d'un immeuble.



Exemptions à l'application de la Loi sur le courtage immobilier

L'article 3 de la Loi prévoit que certaines personnes ne sont pas obligées de détenir un permis en agissant à titre d'intermédiaire à un contrat de courtage immobilier.

«Une personne visée à l'un des paragraphes ci-dessous n'est pas tenue d'être titulaire d'un permis, lorsqu'elle est partie en tant qu'intermédiaire à un contrat de courtage immobilier visé à ce paragraphe, à moins qu'elle ne prenne un titre dont la présente loi réserve l'utilisation:

1° un avocat, un notaire, un évaluateur agréé, un liquidateur, un séquestre, un syndic ou un fiduciaire, pourvu que le contrat soit conclu dans l'exercice de ses fonctions;

2° un ingénieur forestier, pourvu que le contrat soit relatif à une propriété forestière;

3° un membre en règle de l'Ordre professionnel des comptables professionnels agréés du Québec, pourvu que le contrat soit relatif à l'achat ou à la vente d'une entreprise, à la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise ainsi qu'à l'achat ou à la vente d'une telle promesse;

4° un administrateur agréé, pourvu que le contrat soit conclu accessoirement à l'exercice de ses fonctions de gestion d'immeuble et qu'il ne soit pas visé à l'article 23;

5° une société de fiducie autorisée en vertu de la Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne (2018, chapitre 23, article 395) pourvu que le contrat soit relatif à un immeuble qu'elle possède ou administre pour autrui;

6° le conjoint, l'enfant, le père, la mère, le frère ou la soeur du propriétaire d'un immeuble pourvu que le contrat soit conclu avec ce dernier et soit relatif à cet immeuble;

7° l'actionnaire unique d'une personne morale lorsque le contrat est conclu avec cette dernière.»

NOTE

Voir dispositions transitoires particulières, L.Q. 2018, c. 23, a. 486. (cf. annexe)

Quelques commentaires sur le contenu de cet article.

Tout d'abord, si elles rencontrant les conditions prévues, les personnes visées à cet article ne sont tenues à détenir un permis à moins qu'elles s'affichent comme courtiers immobiliers auquel cas un permis serait nécessaire. Par exemple, si un notaire s'affichait comme courtier immobilier dans l'exercice de ses fonctions, il devra être détenteur d'un permis.

Les personnes exerçant les fonctions énoncées au paragraphe 1° seront exemptées en autant qu'elles agissent comme intermédiaire à un contrat de courtage immobilier que



dans le cadre de l'exercice de leurs activités professionnelles. Ainsi, si un notaire est chargé par les héritiers de liquider une succession et que, dans ce contexte, il doit procéder à la vente d'un immeuble, il ne sera pas tenu de détenir un permis émis par l'OACIQ.

Les paragraphes 2° à 7° parlent d'eux-mêmes et n nécessitent aucun commentaire particulier.



Résumé

Le contrat de courtage est celui par lequel une partie, le client, en vue de conclure une entente visant la vente, l'achat ou la location d'un immeuble, charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour agir auprès des personnes qui pourraient s'y intéresser et, éventuellement, faire s'accorder leurs volontés.

Dans le contexte des opérations juridiques précédentes, si l'intermédiaire ne reçoit aucune rétribution que ce soit sous forme de commissions, de montant forfaitaire ou autre, le contrat de courtage immobilier ne sera pas considéré comme un contrat de courtage au sens de la Loi sur le courtage immobilier et par voie de conséquence cette Loi ne s'appliquera pas.

Par conséquent, si un contrat de courtage est conclu pour vendre une promesse de vente d'un immeuble, ce sera considéré comme un immeuble au sens de l'article 1 et la Loi va s'appliquer.

Même principe pour la vente d'une entreprise dont ses actifs sont principalement des biens immeubles.

Le même principe s'appliquera à une maison mobile sur châssis c'est-à-dire celle qui est fixe (sans roues) et qui ne peut pas être déplacée sans y réinstaller les roues.

Enfin, l'échange est considéré comme une vente et la Loi sur le courtage immobilier va s'appliquer.

Sauf exceptions, nul ne peut agir comme intermédiaire à titre de partie à un contrat de courtage visant la vente ou l'achat d'un immeuble sans être titulaire d'un permis émis par l'OACIQ. Dans le cas contraire, il pratiquerait illégalement le courtage immobilier ce qui constitue une infraction pénale.

Par ailleurs, certaines personnes ne sont pas soumises à l'application de la Loi si elles agissent à l'intérieur de leurs fonctions.

C'est notamment le cas des avocats, des notaires, des syndics de faillite, des liquidateurs testamentaires.

Enfin, le conjoint et les proches parents d'un propriétaire d'immeuble qui effectuent une opération de courtage pour ce dernier seront également exemptés.

Même exemption pour l'actionnaire unique d'une personne morale qui effectue une opération de courtage pour celle-ci.



5. **Albert ne détient pas de permis de l'OACIQ pour agir comme intermédiaire dans le cadre d'un contrat de courtage résidentiel immobilier. A quelle condition pourrait-t-il agir à ce titre dans le cadre d'une opération de courtage immobilier pour la vente d'une maison principalement résidentielle?**

6. **Me Claude Labrie pratique comme avocat. Un de ses bons amis, Gérald Laflaque, veut vendre son chalet dans la région du Mont Tremblant.**

Ce dernier ne veut signer de contrat de courtage avec un courtier immobilier. Il dit que cela serait «gaspiller» son argent en lui versant une commission. Rempli de sympathie, son ami Claude lui dit : «J'en ferai part à certains de mes clients. Plusieurs ont besoin de détente. Le bon air de la montagne leur ferait le plus grand bien.

Me Labrie parle ensuite de ce «splendide chalet» à une de ses clientes, Aline Lemay qui le visite. Gérald et Aline s'entendent et il y a finalement vente du chalet. Me Labrie pourrait-il recevoir une rémunération découlant de cette transaction? Expliquez votre réponse.

9. Un syndic de faillite doit-il détenir un permis de l'OACIQ pour vendre un immeuble appartenant au failli? Expliquez votre réponse.

10. Un comptable professionnel agréé est appelé à vendre moyennant rémunération un immeuble résidentiel appartenant à un client? Aurait-t-il le droit de donner suite à cette demande de son client? Expliquez votre réponse.
